jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1986/2/12 3Ob136/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.02.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Kinzel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Mag. Engelmaier als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dkfm. Ludwig PIATNIK, Kaufmann, 1010 Wien, Spiegelgasse 10, vertreten durch Dr. Herbert Hochegger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei WIENER S*** W*** VERSICHERUGSANSTALT, 1010 Wien, Schottenring 30, vertreten durch Dr. Walter Schuppich, Dr. Werner Sporn, Dr. Michael Winischhofer, Dr. Martin Schuppich, Rechtsanwälte in Wien, wegen "Unzulässigkeit einer Exekution" infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 1.Oktober 1985, GZ 46 R 567/85-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Exekutionsgerichtes Wien vom 26.Februar 1985, GZ 21 C 3/84-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 5.443,80 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 385,80 S Umsatzsteuer und 1.200 S Barauslagen) zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Am 20.3.1980 wurde zu 21 E 3179 des Exekutionsgerichtes Wien die damals im Eigentum des Klägers stehende Liegenschaft EZ 1599 KG Innere Stadt Wien, Haus 1010 Wien, Spiegelgasse 40, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens der Ersteherin CREDITANSTALT-BANKVEREIN Wien zugeschlagen, welche in der Folge die Versteigerungsbedingungen erfüllte. Mit Kaufvertrag vom 29.5.1980 veräußerte die CREDITANSTALT-BANKVEREIN die Liegenschaft an die beklagte Partei.

Der Kläger bewohnte in diesem Haus die Wohnungen top. 7 und 7a und räumte diese bisher nicht.

Zu 47 C 183/82 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien begehrte die jetzige beklagte Partei von der jetzigen klagenden Partei und einer Gesellschaft mbH die Räumung der beiden Wohnungen top. 7 und 7a, welche Klage dem jetzigen Kläger am 8.4.1982 zugestellt wurde. Mit Beschluß des Erstgerichtes vom 15.10.1983, bestätigt mit Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz vom 31.1.1984, wurde diese Klage mit der Begründung zurückgewiesen, daß die Räumung nur im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 156 EO begehrt werden könne. Am 17.8.1983 stellte die jetzige beklagte Partei im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 E 31/79 des Exekutionsgerichtes Wien einen Antrag auf Räumung gemäß § 156 EO, unter anderem auch hinsichtlich der Wohnungen top 7 und 7a, welcher Antrag mit Beschluß des Exekutionsgerichtes vom 14.11.1983 bewilligt wurde. Gegen die Vornahme dieser Räumung wendet sich die am 26.3.1984 eingebrachte Klage "wegen Unzulässigkeit einer Exekution" mit der Begründung, die beklagte Partei habe der klagenden Partei nach Erteilung des Zuschlages konkludent einen Mietvertrag abgeschlossen. Die klagende

Partei beantragte das Urteil, der Räumungsanspruch der beklagten Partei aus der Zuschlagserteilung sei hinsichtlich des Bestandobjektes top 7 und 7a erloschen.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung der Klage. Eine vorübergehend erfolgte Entgegennahme von als Mietzins bezeichnete Zahlungen sei irrtümlich erfolgt und habe mit Würdigung aller sonstigen Umstände nicht zur stillschweigenden Begründung eines Mietverhältnisses führen können.

Das Erstgericht wies die Klage ab.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 300.000 S übersteige. Die beiden Vorinstanzen gingen von folgenden Tatsachenfeststellungen aus:

Nach der Versteigerung leistete der Kläger Mietzinszahlungen an die Ersteherin CREDITANSTALT-BANKVEREIN, welche aber von dieser prompt zurückgewiesen wurden. Unmittelbar nach der Versteigerung hatte der Kläger weiters erfolglos versucht, von der Gebäudeverwaltung PLANK, welche die Liegenschaft vor der Versteigerung verwaltet hatte, Mietzinsvorschreibungen zu erreichen, was mit dem Hinweis auf den Verkauf des Objektes abgelehnt wurde. Die in der Folge von der beklagten Partei der Verkäuferin der Liegenschaft mit der Hausverwaltung betraute R***

UND RESTAURANTSBETRIEBSG*** mbH, übermittelte jedoch infolge der ungeprüften Übernahme der Zinslisten für das gegenständliche Objekt Erlagscheine über einen monatlichen Betrag von 1.347,90 S, der in einer Vorschreibung als "Mietzinsvorschreibung" bezeichnet war und auf denen die verlangten Beträge jeweils als "Mietzins" bezeichnet waren. Es handelte sich dabei um einen Betrag, der dem Kläger auch schon früher an Betriebskosten vorgeschrieben, von ihm aber nicht bezahlt worden war.

Diese Beträge zahlte der Kläger ab Jänner 1981 regelmäßig ein, bis ihm im Verlaufe des Verfahrens 47 C 183/82 seitens der beklagten Partei mitgeteilt wurde, daß diese Zahlungen nicht als Mietzinszahlungen betrachtet und nicht mehr angenommen würden. Im Rahmen des Versteigerungsverfahrens war bei der Schätzung der Liegenschaft davon ausgegangen worden, daß bei einer Neuvermietung der Wohnungen top 7 und 7a ein monatlicher Mietzins von 15.050 S erzielbar wäre.

Auf Grund dieses Sachverhaltes waren beide Vorinstanzen der Auffassung, daß es nicht zum stillschweigenden Abschluß eines Mietvertrages gekommen sei. Wenn auch im Regelfall die unbeanständete Entgegennahme von Mietzinszahlungen durch einen längeren Zeitraum für einen stillschweigenden Abschluß eines Mietvertrages spreche, so sei im vorliegenden Fall doch zu bedenken, daß die Vorschreibung der Zahlungen irrtümlich erfolgt sei, was dem Kläger auffallen habe müssen. Daß ein Verpflichteter nach der Versteigerung räumen müsse, sei der Normalfall. Der Verpflichtete habe nicht annehmen können, daß man ihm die Wohnung um einen weit unter dem erzielbaren Mietzins liegenden Betrag "vermieten" werde. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es im Sinne einer Klagsstattgebung abzuändern. Die beklagte Partei beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revision kommt keine Berechtigung zu.

Ein Mietvertrag kommt nur dann stillschweigend durch schlüssige Handlungen zustande, wenn das Verhalten der Vertragsteile mit Überlegung aller Umstände des Falles unter Berücksichtigung der im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten den zwingenden Schluß zuläßt, sie hätten einen Bestandvertrag abschließen wollen (MietSlg.28.105, 30.159, 33.139, 35.135).

Mag nun auch die Vorschreibung und widerspruchslose Entgegennahme eines regelmäßigen Entgeltes für die Benützung einer Wohnung in der Regel den stillschweigenden Abschluß eines Mietvertrages bedeuten (MietSlg.32.148 u.a.), so ist dies jedoch, wie die Vorinstanzen vollkommen zutreffend erkannt haben, dann nicht der Fall, wenn aus den Umständen des Einzelfalles für den Benützer der Wohnung klar erkennbar ist, daß ein diesbezüglicher Vertragswille der Gegenseite nicht vorliegt.

So läßt insbesondere die Vorschreibung eines Entgeltes in der Höhe des Mietzinses während eines Kündigungsverfahrens oder nach Beendigung eines Mietverhältnisses für sich allein keinen Schluß auf einen Abschlußwillen des Wohnungsgebers zu (MietSlg.33.137). Und auch durch die Tatsache, daß der neue Hauseigentümer bis zur Räumung der Liegenschaft durch den früheren Hauseigentümer ein Entgelt für die Benützung annimmt, wird

im allgemeinen kein Mietverhältnis zustandekommen (MietSlg.33.138, ähnlich MietSlg.35.139). Nichts anderes kann gelten, wenn der Ersteher einer Liegenschaft bzw. dessen Rechtsnachfolger nicht sofort zum frühest möglichen Zeitpunkt die Räumung der Liegenschaft betreibt, sondern bis zur wirklichen Räumung ein Entgelt begehrt.

Im vorliegenden Fall kommt hinzu, daß der Ersteher der Liegenschaft und die frühere Hausverwaltung mehrere Versuche des Klägers, durch Zahlung eines "Mietzinses" die stillschweigende Begründung eines Mietvertrages zu erwirken, sofort unterbanden. Der Kläger konnte daher nicht davon ausgehen, man sei nur am Erwerb der Liegenschaft, nicht aber an der Räumung durch den Verpflichteten interessiert. Berücksichtigt man darüber hinaus die geringe Höhe des Entgelts, die demjenigen Betrag an Betriebskosten entsprach, den der Kläger früher als Eigentümer zumindest rechnerisch für die von ihm selbst benützten Wohnungen zu entrichten hatte, was für einen Kaufmann wie den Kläger zwingend gegen den Abschluß eines Mietvertrages sprach, so zeigt sich alles in allem, daß trotz der nicht besonders glücklichen Vorgangsweise der von der Beklagten beauftragten Hausverwaltung nicht alles für den stillschweigenden Abschluß eines Mietvertrages, sondern alles gegen einen solchen sprach. Als der Kläger daher die "Mietzinsvorschreibung" erhielt, konnte er nicht daran denken, daß die beklagte Partei mit ihm einen Mietvertrag abschließen wolle, sondern mußte annehmen, daß die Hausverwaltung der beklagten Partei hier einen ihm höchstwillkommenen Irrtum in der Formulierung einer Vorschreibung begangen habe, so daß alle Hinweise in der Revision, der Beklagte habe hier auf einen Abschlußwillen der beklagten Partei vertrauen dürfen und müssen, völlig fehl gehen.

Da sich die Klage somit schon mangels Beweises des geltend gemachten Klagsgrundes als unberechtigt erweist, ist nicht zu erörtern, ob im Verfahren nach § 156 EO eine derartige Klage zulässig ist, bzw. welche Rechtsnatur ihr allenfalls zukommt (vgl. dazu Heller-Berger-Stix 403 und 1254).

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 50, 41 ZPO.

Anmerkung

E07474

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0030OB00136.85.0212.000

Dokumentnummer

JJT_19860212_OGH0002_0030OB00136_8500000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at